BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 30 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 390/2024

Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) fil-kapacita` taghha ta' Trustee tal- Ganado Family Trust u Angela Ganado (KI 814038M)

Vs

Doris Cardona (KI 595240M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) et** fil-11 ta' Settembru 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti fil-kapacita' taghha ta' Trustee tal-Ganado Family Trust hija l-proprjetarja odjerna tal-fond 284, Triq San Giljan, B'Kara (il-"Fond") b'dan illi jinghad illi l-mertu ta' dawn il-proceduri jikkoncerna il-parti t'isfel tal-Fond ossia l-Groundfloor Level, 284, Triq San Giljan, B'Kara (il-"Fond Mikri") peress illi din hija soggetta ghall-kirja protetta a favur l-Intimata Doris Cardona hekk kif sejjer jigi premess iktar 'l isfel;*

2. *Illi l-Fond originarjament kien jappartjeni lil Theresa sive Tessie Ganado nee' Debono li mietet fl-erbatax (14) ta' Jannar 1962;*

3. *Illi wara l-mewt taghha l-Fond ghadda ghand is-sitt (6) itfal taghha per via di successione ossia lil (i) Lina mizzewga Chetcuti Ganado; (ii) Connie Ganado; (iii) Marie Louise mizzewga Firman; (iv) il-Professur Joseph Ganado; (v) Yvonne mizzewga Bianchi u (vi) Grace mizzewga Grech Orr fi kwoti ugwali ta' sest kull wiehed –* ***<u>Vide Denunzja hawn annessa u mmarkata bhala Dok "A"</u>****;*

4. *Illi l-eredi ta' Lina Chetcuti Ganado, ossia t-tfal taghha cioe' Anton, Joseph, George, Mary Anne u Theresa ahwa Chetcuti Ganado wirtu sehma mill-Fond skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat 19 ta' April 2003 – **Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "B";***

5. *Illi l-eredi ta' Connie Ganado, ossia t-tfal ta' ohtha Marie Louise Firman, cioe' Edward, Madeleine, Christine u Mark ahwa Firman wirtu sehma mill-Fond skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat 3 ta' Gunju 2006 **Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "C"**;*

6. *Illi a rigward il-Professur Joseph Ganado sehmu mill-Fond thalla b'legat a favur Ganado Trustees and Fiduciaries Limited C7880 bhala Trustee tal- "The JMG Trust" u dana soggett ghall-uzufrutt a favur ir-rikorrenti martu Angela Ganado skont kif iddikjarat fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis Ulterjuri datat 28 ta' Ottubru 2016 **- Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "D"** ;*

7. *Illi l-eredi ta' Yvonne Bianchi ossia t-tfal taghha Philip, Adrian u Anne Pullicino, ahwa Bianchi wirtu sehma mill-Fond u dana soggett ghall-uzufrutt a favur zewgha Loris Bianchi u dana skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru 2016 **Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "E"**;*

8. *Illi Loris Bianchi miet fid-19 ta' Jannar 2017 u ghalhekk gie tterminat tali uzufrutt;*

9. *Illi permezz ta' att pubbliku datat il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru 2016 kienu dehru is-segwenti persuni ossia Anton, Joseph, George, Mary Anne u Theresa ahwa Chetcuti Ganado **qua eredi ta' Lina Chetcuti Ganado**; Edward, Madeleine, Christine u Mark ahwa Firman **qua eredi ta' Connie Ganado**; Marie Louise Firman; Ganado Trustees and Fiduciaries Limited C7880 bhala Trustee tal "The JMG Trust" **qua legatarja tas-sehem mill-Fond li gej mill-eredita' tal-Prof J. M Ganado**; Philip, Adrian, u Anne Pullicino, ahwa Bianchi **bhala eredi ta' Yvonne Bianchi**; u Grace Grech Orr fejn huma qua proprjetarji tal-Fond, kienu ghamlu settlement tal-istess Fond fi Trust bl-isem ta' "Ganado Family Trust" fejn is-socjeta' rikorrenti hija t-Trustee tal-isemmi Trust - **Vide Settlement in Trust Deed hawn annessa u mmarkata bhala Dok "F".***

10. *Illi s-sehem ta' sest indiviz tal-Fond li kien jappartjeni lill-Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) bhala Trustee tal- "The JMG Trust" ghadu soggett ghall-uzufrutt a favur ir-rikorrenti Angela Ganado;*

11. *Illi l-Fond Mikri m'huwiex wiehed dekontrollat u dana hekk jirrizulta mic-certifikat **hawn nanness u mmarkat bhala Dok "G"***

12. *Illi l- Fond Mikri kien mikri lill-Intimata Doris Cardona u zewgha Alfred Cardona (llum mejjet) minn ferm qabel Gunju 1995 u dan intuza minnhom bhala r-residenza ordinarja taghhom b'kera annwali li llum gholiet ghal €228.79c;*

13. *Illi ghal kull buon fini qed jinghad illi l-ewwel sular tal-Fond kien soggett ghall-kirja protetta ohra a favur terzi persuni li llum mietu u ghalhekk l-ewwel sular tal-Fond rriverta lura ghand ir-rikorrenti;*

14. *Illi din il-kirja hija rregolata inter alia mid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 69 u tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;*

15. *Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mill-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Initmata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejrin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jirrevedi l-kera dovuta lilhom għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;*

16. *Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejrin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimata tivvaka mill-Fond Mikri u dana wara z-zmien li tippermetti l-ligi u versu hlas ta' kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien a favur ir-rikorrenti;*

17. *Illi dana r-rikors qed jigi ntavolat minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju kostituzzjonali tar-rikorrenti a rigward dina l-kirja.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja de quo u:

<u>Prevja li l-Intimata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

1. ***Jirrevedi l-kera dovuta lilhom mill-Intimata għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-Fond Mikri fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u tiddikjara illi l-Intimata ghandha thallas il-kera hekk kif 'l fuq stabbilt u dana bil-mod u b'effett minn data li ghandha tigi stabbilita minn dan l-istess Bord;***

<u>Jew alternattivament, u f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

2. ***Jordna lill-Intimata sabiex tivvaka mill-Fond Mikri de quo u dana fiz-zmien hekk kif permess mill-ligi; u***

3. ***Jordna lill-istess Intimata sabiex thallas lil rikorrenti kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien u dana b'mod li ghandu jigi stabbilit minn dan l-istess Bord;***

Ra r-risposta ta' **Doris Cardona** ppreżentata fl-4 ta' Ottubru 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. *lli preliminarjament, jiġi rilevat li l-ġudizzju mhuwiex integru stante li iben l-esponenti u l-mejjet żewġha Alfred Cardona, ċioe' Paul Cardona (K.I. 199480M), huwa wkoll inkwilin tal-fond in kwistjoni ai termini ta' dak li kien l-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, li kien għadu in vigore meta missieru Alfred Cachia, li ai termini tal-istess Artikolu 1531F kien ukoll inkwilin tal-fond de quo, miet fl-2013. Dan l-artikolu fl-2013 kien jaqra hekk:*

   Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

   Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju,2008 –
   (i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu: (...)
   u għalhekk l-imsemmi Paul Cardona għandu jiġi inkluż fil-kawża odjerna;

2. *Illi l-esponenti għandha erbgħa u tmenin (84) sena, u hija għal kollox dipendenti fuq il-pensjoni li tirċievi mill-Gvern ta' Malta. M'għandha ebda propjeta' oħra fejn tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni ossia l-fond bl-indirizz groundfloor level, 284, Triq San Ġiljan, Birkirkara. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq. L-esponenti għalhekk tissodisfa bi sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija wettqet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi ma tiflaħx tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;*

4. *Illi għalhekk l-esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u b'referenza għall-ewwel talba attriċi, kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza, u dan għaliex, fost raġunijiet oħra, l-'evidenza relevanti' għall-finijiet tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord isib li l-esponenti ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u jordna l-iżgumbrament, kwalunkwe kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond de quo sal-eventwali żgumbrament, li dan l-Onorabbli Bord fid-diskrezzjoni tiegħu jogħġbu jiffissa, għandu jkun fl-inqas ammont possibbli u f'ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond de quo, u dan minħabba raġunijiet fosthom dawk elenkati fit-tieni u t-tielet eċċezzjoni;*

7. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi hija parteċipi f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva;*

8. *Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-21 ta' Ottubru 2024, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-kera tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma tistax tkun kundannata thallas xi kera u ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti

Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan. .

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Ra illi fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2024, il-Bord ordna lir-rikorrenti u lill-intimata sabiex l-ewwel eċċezzjoni tiġi trattata b'mod preliminari;

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni fit-2 ta' Diċembru ta' 2024;

Ra li r-rikors ġie mħolli għal-lum għal sentenza preliminari dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja tal-fond 284, Triq San Ġiljan, B'Kara speċifikament l-Groundfloor Level tal-istess fond. Ir-rikorrenti talbu wkoll lil dan il-Bord sabiex jirrevedi l-kera prevja illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jew, alternattivament, u f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond fiż-żmien permess mill-liġi u jordna lill-istess intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kumpens ġust u ekwu għall-okkupazzjoni tal-istess fond.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimata eċċepiet li l-ġudizzju mhuwiex integru stante li binha huwa wkoll inkwilin tal-fond in

kwistjoni ai termini ta' dak li kien l-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili kif kien *in vigore* meta missieru Alfred Cachia fl-2013.

Paul Cardona (K.I. 199480M) xehed[1] illi huwa t-tifel tal-intimata Doris Cardona. Mistoqsi kemm ilu jgħix fil-fond 284, Triq San Ġiljan, Birkirkara huwa wieġeb illi huwa għandu erbgħa u erbgħin sena u ilu jgħix hemm minn dejjem, u cioè, minn meta twieled. Mistoqsi min kien jgħix f'dan il-fond minn meta twieled, huwa wieġeb li l-familja tiegħu kollha. Spjega li missieru u ħuh illum il-ġurnata huma mejtin it-tnejn u allura, fl-istess fond, jgħixu hu u ommu. Spjega li oħtu ilha ħdax-il sena li telqet mid-dar. Mistoqsi tul dawn l-aħħar snin jekk huwa għex f'dan il-fond b'mod konsistenti, ix-xhud wieġeb illi huwa qatt ma ħareġ mill-istess fond. Qal ukoll li missieru miet fl-2013 bla testment. Fuq mistoqsija tad-difensur tar-rikorrenti, rigward lil min titħallas il-kera, ix-xhud wieġeb illi titħallas lil Dr. Philip Bianchi. Ix-xhud esebixxa dokument li ġie mmarkat bħala **PC1**[2] li permezz tiegħu wera l-pagamenti miġbura minn Dr. Philip Bianchi għas-snin 2010-2024. Xehed illi la kuntratt u lanqas ktieb tal-kera ma kellhom. Mistoqsi jekk hux dejjem ħallsu lil Dr. Philip Bianchi, ix-xhud wieġeb illi mhux dejjem ħallsu lilu imma dan l-aħħar bdew iħallsu lilu. Huwa ma kienx jaf lil min kienu jħallsu qabel. Staqarr illi l-flus tal-kera jaqsmuhom hu u ommu imma kkonferma illi l-kera titħallas bħala pagament wieħed.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimata dwar l-integrita` tal-ġudizzju stante li l-intimata ssostni li kellu jiġi ċitat ukoll binha, u dan ai termini tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili kif kien *in vigore* fl-2013.

Illi l-Bord jirrileva illi Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili illum il-ġurnata ma għadux jeżisti u dan għaliex l-imsemmi Artikolu kien ġie mħassar permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-imsemmi Artikolu kien jagħti tifsira ta' inkwilin ta' fond residenzjali. Meta daħlu fis-seħħ l-emendi permezz tal-Att X tal-2009, il-leġiżlatur introduċa żewġ Artikoli ġodda fil-Kodiċi Ċivili liema Artikoli kienu Artikoli 1531F u Artikolu 1531Ġ. It-tifsira, u

[1] A fol. 159-164
[2] A fol. 165

cioè d-definizzjoni tal-frażi 'inkwilin' fejn jidħlu kirjiet li jaqgħu taħt il-parametri tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienet proprjament dik li wieħed kien isib f'Artikoli 1531F u Artikolu 1531Ġ. Artikolu 1531Ġ (li illum il-ġurnata ukoll huwa mħassar) kien jagħti definizzjoni ta' persuna li ma tikkwalifikax bħala inkwilin taħt l-Artikolu 1531F iżda li setgħet tkompli bil-kirja għal żmien determinat. L-Artikolu 1531F qabel ma daħlu l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021 kien jipprovdi s-segwenti:

1531F. *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995* ***għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien*** *u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –

(i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:

Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqgħodu ma' l-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu ma' l-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin, jew

(ii) tkun xi ħadd mill-aħwa ta' l-inkwilin, li fid-data tal-mewt ta' l-inkwilin ikollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, jew mill-aħwa tar-raġel ta' l-inkwilina jew tal-mara ta' l-inkwilin li jkollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, u f'kull każ tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u wara dik id-data tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data ta' mewtu:Iżda f'każ li jkun hemm aktar aħwa minn wieħed li jkollhom 'il fuq minn ħamsa u erbgħin sena u jkunu ilkoll ilhom joqgħodu ma' l-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu miegħu sad-data ta' mewtu, dawk l-aħwa kollha jkomplu il-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-aħwa, jew

(iii) ikun il-wild naturali jew legali ta' l-inkwilin u jkun iżgħar minn ħames snin u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 ikun baqa' jgħix ma' l-inkwilin sad-data ta' mewtu, jew

(iv) tkun axxendent naturali jew legali ta' età ta' iktar minn ħamsa u erbgħin sena u għexet ma' l-inkwilin għal perjodu ta' erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u tkun baqgħet tgħix ma' l-inkwilin sa mewtu; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-axxendent:Iżda fejn ma' l-inkwilin fid-data tal-mewt tiegħu jkun hemm numru ta' tfal,

aħwa, jew axxendenti li jkunu kollha jissodisfaw il-kriterji tal-paragrafi (i), (ii), (iii) jew (iv), dawk il-persuni kollha għandu jkollhom il-jedd li jkomplu l-kirja in solidum bejniethom:

Iżda wkoll, persuna m'għandhiex titqies li ma kenitx tgħix ma' l-inkwilin biss għar-raġuni li hija kienet temporanjament assenti mid-dar tal-inkwilin minħabba ħtiġijiet ta' xogħol, studju jew kura medika:Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skond regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien.

Illi meta wieħed jaqra dan l-Artikolu joħroġ biċ-ċar illi meta miet ir-raġel tal-intimata, kienet l-intimata biss li tikkwalifika bħala inkwilina tal-fond in kwistjoni u mhux ukoll it-tifel tagħha.

Għaldaqstant il-Bord iqis illi l-ġudizzju huwa integru stante illi l-inkwilina tal-fond odjern attwalment hija biss Doris Caruana.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata dwar in-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju u jordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza a karigu tal-intimata.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur